

**TITULO VI**  
**REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE**

## **Capítulo I**

### **Aspectos Generales.**

#### **6.01. Definición**

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del territorio que sin pertenecer al Suelo Urbano ni al Suelo no Urbanizable el Plan General las ha incluido en esa clase de suelo a tenor de lo establecido por la legislación urbanística.
2. El Suelo Urbanizable con su delimitación aparece señalado en los planos de ordenación a escala 1:5.000 y 1:2.000 con las siglas UZ.

#### **6.02. Delimitación**

1. Integran los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado aquellos terrenos que se consideran aptos para ser incorporados adecuadamente a la estructura de la ciudad a través de su desarrollo por el planeamiento parcial y que están delimitados en los planos de ordenación de acuerdo a las siguientes categorías:
  - Suelo Urbanizable Prioritario, comprende aquellos sectores señalados en los planos de ordenación con las siglas UZ.P seguidos de la sigla correspondiente al uso característico previsto: R residencial, e I industrial.
  - Suelo Urbanizable no Prioritario, comprende el resto de los sectores urbanizables no calificados como prioritarios. Aparecen en los planos de ordenación con las siglas UZ seguidas solamente de la sigla correspondiente al uso característico previsto: R, residencial, e I industrial.
1. La categoría de Suelo Urbanizable no Sectorizado, prevista en la legislación urbanística, estaría constituida por el resto de suelo que, perteneciendo a la clasificación referida, no ha sido incluido en sectores. A este suelo le corresponderían en los planos de ordenación las siglas UZNS. No obstante, en la actualidad, el Plan General no contempla en el territorio la existencia de este tipo de suelo.

## **Capítulo II**

### **Suelo Urbanizable Sectorizado.**

#### **6.03. Desarrollo y ejecución**

1. Cada sector va acompañado de una ficha urbanística, en la que se regulan las condiciones de aplicación para el desarrollo y ejecución del mismo.
2. El desarrollo se realizará mediante los correspondientes Planes Parciales que abarcarán el ámbito completo de cada sector delimitado en los planos de ordenación. Cada uno de los sectores señalados por esta categoría de Suelo Urbanizable constituirá una misma área de gestión a efectos del aprovechamiento medio. No obstante, siempre que se garantice un reparto equilibrado, el Plan Parcial podrá llevar a cabo la subdivisión de cada sector en Polígonos o Unidades

de Actuación, estableciendo así mismo las prioridades de ejecución y gestión de éstos, de acuerdo con la legislación urbanística.

3. Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrá establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en las condiciones generales de uso y de composición de estas Normas.
4. En desarrollo de los Planes Parciales podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

#### **6.04. Aprovechamiento medio**

El Plan General establece el aprovechamiento medio de cada sector dividiendo el aprovechamiento lucrativo total homogeneizado por la superficie del sector, a la que se sumará, en su caso, la de los sistemas generales adscritos, de acuerdo a los coeficientes de homogeneización relativa entre el uso característico, al que se asigna el valor de la unidad, y los restantes calificados según su correspondencia de valores. Para su cálculo serán de aplicación los coeficientes recogidos en el artículo 5.11 de estas Normas.

#### **6.05. Alcance de las determinaciones particulares de desarrollo**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Delimitación y superficie: La superficie del sector definida en las fichas es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser concretada con precisión en la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

La superficie de los Sistemas Generales internos del sector constituyen una cifra inalterable, salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la aprobación del Plan Parcial procederá a ser determinada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

- b) Edificabilidad: La edificabilidad de usos lucrativos será la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad del sector por la superficie real del mismo. Para el supuesto que no hubiera variación en la superficie del sector, se podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos en el sector, dentro de los porcentajes definidos en sus correspondientes horquillas, siempre con sujeción a las siguientes condiciones:
  - En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie del sector señalada en la ficha o, en caso contrario, el resultante del proceso expuesto en el apartado anterior.
  - El número de viviendas es meramente indicativo a los efectos de cálculo aproximado de la población residente.
- c) Trazados y alineaciones: Los trazados y alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes, salvo que constituyan determinación propia del planeamiento parcial. El resto de las

especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes, pudiendo ser modificadas en el planeamiento de desarrollo.

- d) Usos y reservas: La representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

## **6.06. Régimen urbanístico del suelo.**

### **1. Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo**

- Para el Suelo Urbanizable Prioritario, el régimen aplicable es el previsto por la legislación urbanística, de acuerdo con la cual, antes de la aprobación del Plan Parcial sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística.

La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

- Para el Suelo Urbanizable no Prioritario, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, antes de la aprobación del Plan Parcial, podrán autorizarse los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable correspondientes a la categoría de Interés, con las siguientes matizaciones:
  - Podrán mantenerse los usos existentes, siempre que no supongan la ejecución de nuevas construcciones, ni la ampliación de las existentes.
  - Podrán implantarse nuevos usos agrícolas y ganaderos, conforme a la naturaleza rústica de los terrenos, que se desarrollen sobre edificaciones existentes, las cuales podrán ser rehabilitadas, pero nunca ampliadas.

A fin de no dificultar el futuro desarrollo del Plan General, no se autorizará la construcción de nuevas viviendas unifamiliares, a pesar de que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

- ### **2. Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo, el régimen urbanístico aplicable para el Suelo Urbanizable Sectorizado será el previsto en la legislación urbanística, dentro del proceso de desarrollo del suelo, de modo que los derechos edificatorios concretados en el planeamiento se corresponden con los deberes de equidistribución, cesión y urbanización.**

## **Sección Primera Suelo Urbanizable Prioritario**

### **6.07. Definición**

Integran el Suelo Urbanizable Prioritario aquellos terrenos considerados por el Plan General para el crecimiento urbano y necesarios para satisfacer demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública y de suelo industrial. Los sectores serán objeto de urbanización prioritaria de acuerdo con el régimen previsto en la legislación urbanística.

### **6.08. Relación de los sectores de suelo urbanizable prioritario**

Los sectores objeto de urbanización prioritaria que establece el Plan General son los siguientes:

- UZ PR-1.- Gaxin
- UZ PI-1.- Retumés.

## **Sección Segunda Suelo Urbanizable no Prioritario**

### **6.09. Definición**

Integran el suelo urbanizable no prioritario aquellos terrenos considerados por el Plan General como reserva para la expansión urbana de Avilés y que están delimitados como tal en los planos de ordenación del Plan.

### **6.10. Gestión**

Con carácter general, será la propia de la iniciativa particular y del sistema de actuación por Compensación. No obstante, el sistema de actuación señalado podrá ser sustituido por el Ayuntamiento por otro de iniciativa pública, en el supuesto de incumplimiento de los deberes y plazos por parte de los propietarios de suelo.

## **Capítulo III Suelo Urbanizable No Sectorizado**

### **6.11. Régimen de aplicación.**

No se precisa en el Plan General al no haberse dispuesto tal clase de Suelo. Una eventual modificación del Plan, que diera lugar a este Suelo, comportaría la modificación de la Normativa para, a tenor de lo dispuesto en la legislación urbanística, establecer los procedimientos para delimitar los ámbitos de desarrollo urbanístico y fijar las condiciones de dicho desarrollo.

# INDICE

<b>CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES.....</b>	<b>166</b>
6.01. Definición.....	166
6.02. Delimitación.....	166
<b>CAPÍTULO II SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....</b>	<b>166</b>
6.03. Desarrollo y ejecución.....	166
6.04. Aprovechamiento medio.....	167
6.05. Alcance de las determinaciones particulares de desarrollo.....	167
6.06. Régimen urbanístico del suelo.....	168
<b>SECCIÓN PRIMERA SUELO URBANIZABLE PRIORITARIO.....</b>	<b>169</b>
6.07. Definición.....	169
6.08. Relación de los sectores de suelo urbanizable prioritario.....	169
<b>SECCIÓN SEGUNDA SUELO URBANIZABLE NO PRIORITARIO.....</b>	<b>169</b>
6.09. Definición.....	169
6.10. Gestión.....	169
<b>CAPÍTULO II SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....</b>	<b>169</b>
6.11. Régimen de aplicación.....	169